

[5] Постановление Правительства РФ от 2 октября 2004 г. N 514 "О федеральных органах исполнительной власти и Государственной корпорации по атомной энергии "Росатом", уполномоченных рассматривать заявки на выдачу патента на секретные изобретения"РГ.7.10.2004. №220

[6] Федеральный закон «О государственной тайне» от 21.07.1993 №5485 (ред. от 08.03.2015) РГ.21.09.1993. № 182

[7] Постановление Правительства РФ от 24 декабря 2007 г. N 928 "О порядке проведения проверки наличия в заявках на выдачу патента на изобретение, полезную модель или промышленный образец, созданные в Российской Федерации, сведений, составляющих государственную тайну"РГ.28.12.2007 №293

## DEVELOPMENT OF SECRET INVENTIONS INSTITUTE

*E. Cheremina*

Keywords: patent, secret inventions, history of patent development in Russia, authors' rights to secret inventions, acquisition of the right to secret inventions.

The article deals with the main stages of the invention right acquisition development in Russia, the rights of authors to secret inventions, and the granting of a patent for secret inventions.

УДК-332.85-057.52:349.444

*В. А. Якимова, магистрантка 1 курс*

*ФГБОУ ВО «Волжский государственный университет водного транспорта»*

*603950, г. Нижний Новгород, ул. Нестерова, д.5*

## ИСТОРИКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РИЭЛТОРСКИХ СЛУЖБ

*Ключевые слова: риэлторская деятельность, риэлтор, рынок риэлторских услуг, риэлторские агентства.*

*В статье рассмотрено историко-правовое регулирование риэлторских служб. Сделан вывод о том, что проблема отсутствия государственного законодательного регулирования риэлторской деятельности остается актуальной и по сей день.*

В связи с появлением в Российской Федерации рынка недвижимости, а также постоянным увеличением его оборота, значительную роль приобретает посредническая деятельность лиц, которые оказывают помощь в процессе приобретения, продажи или аренды различных объектов недвижимости, в особенности это касается жилья. Такими лицами являются агенты по недвижимости, а по-другому - риэлторы. Большое значение, которое придается деятельности этих лиц, обусловлено ее непосредственной связью с важнейшей материальной ценностью человека, а именно его жилищем. Следствием непродолжительного времени осуществления риэлторской деятельности в нашей стране, стало возникновение множества проблем в данной области.

Прежде чем переходить непосредственно к вопросам историко-правового регулирования риэлторских служб, необходимо определиться с основными понятиями, которые будут использованы нами в дальнейшем для раскрытия материала.

Риэлторская деятельность – профессиональная деятельность, которая осуществляется на постоянной основе и имеет своей целью оказание другим лицам оплачиваемых услуг по совершению операций с недвижимостью, а равно и иная профессиональная коммерческая деятельность, связанная с рынком недвижимости [1].

Риэлторская фирма или риэлтор - лицо, которое осуществляет риэлторскую деятельность, такими могут быть как юридические лица, так и индивидуальные предприниматели.

Рынок недвижимости – вся совокупность объектов недвижимого имущества и гражданско - правовых сделок, а так же иных операций с недвижимым имуществом, которые осуществляются участниками рынка недвижимости и при их посредничестве.

Потребители риэлторских услуг - юридические и физические лица, которые заключили с риэлтором договор оказания риэлторских услуг.

Так кто же такой риэлтор? Для ответа на этот вопрос необходимо немного углубиться в историю. Впервые в России риэлторская деятельность появилась ещё в дореволюционное время. Первое агентство недвижимости возникло в Санкт-Петербурге в XIX веке и называлось «Контора агентства и комиссионерства первого разряда», возглавлял контору купец первой гильдии Н. Любавин [2]. Контора занималась покупкой и продажей недвижимости, так как в то время, как и в

наше время, считалось, что самое выгодное вложение денег - это приобретение недвижимости. Оформлением сделок первое агентство недвижимости не занималось.

Посредничество в операциях с недвижимостью осуществлялось и в советское время, правда, при этом оно имело свою специфику. В СССР лиц, которые специализировались на операциях с недвижимостью, называли маклерами, и специфика их деятельности заключалась в том, что хотя их услугами и пользовалось большое число людей, работали они нелегально. При переходе к рыночным отношениям многие из них стали создателями первых агентств по недвижимости, узаконив свою деятельность и расширив ее область в соответствии с новыми возможностями, некоторые так и продолжили работать нелегально без образования юридического лица.

Но время не стоит на месте, и постепенно назрела необходимость выхода на качественно иной уровень услуг, и, что еще более важно, на качественно иной уровень ответственности. И вот здесь уже начинается становление института профессиональных агентов по недвижимости, более известных как «риэлторы». Почему мы используем это название? Объяснить это просто, так как термин «риэлтор» – это, в первую очередь брэнд, обозначающий специалиста, являющегося членом Российской Гильдии Риэлторов (на этой организации более подробно остановимся ниже), хотя и не все современные риэлторы имеют членство в этом обществе. Фактически, отвечая на заданный нами вопрос, риэлтор, как лицо, осуществляющее риэлторскую деятельность, является эталоном качества работ, ответственности перед клиентами и обществом. Однако, принимая во внимание российские реалии, такая характеристика скорее идеальна, чем реалистична, что мы увидим из анализа правового регулирования риэлторской деятельности в России.

Результатом риэлторской деятельностью является охват всех сегментов рынка недвижимости, к которым относят: первичное и вторичное жилье, арендное жилье, коммерческую недвижимость, частные жилые объекты, а также земельные участки [3].

Развитие риэлторской деятельности невозможно без его правового регулирования и в настоящее время оно осуществляется на уровне правовых актов Правительства Российской Федерации и нормативных актов органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в связи с чем чрезвычайно усложняется практика осуществления риэлторской деятельности, что в свою очередь влечет создание необоснованных сложностей, как непосредственно для риэлторов, так и для потребителей риэлторских услуг.

Основой законодательной базы Российской Федерации, регулирующей риэлторскую деятельность, является Гражданский кодекс Российской Федерации, в которую входят принимаемые в соответствии с ГК РФ законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, а кроме того иные нормативные правовые акты, принимаемые органами исполнительной власти.

Субъектами Российской Федерации принимаются нормативные акты, соответствующие основам конституционного строя Российской Федерации.

Что касается общепризнанных принципов и норм международного права и международных договоров Российской Федерации в сфере риэлторской деятельности, то, согласно Конституции Российской Федерации, они входят в состав правовой системы Российской Федерации. В случаях, когда международный договор Российской Федерации устанавливает правила, отличные от предусмотренных законодательством Российской Федерации в сфере риэлторской деятельности, то должны применяться правила международного договора.

Проанализировав всю законодательную базу в этой области, можно убедиться в том, что ее действие сведено к проведению надзора и контроля соблюдения прав потребителей услуг, антимонопольного и налогового законодательства, и связанной с этим отчетности, в то время как специальное законодательное регулирование самой риэлторской деятельности полностью отсутствует.

Без наличия таких профессиональных правовых рычагов не может быть и речи о повышении уровня ответственности в риэлторском сообществе – при некачественной работе страдает репутация нерадивого агента, но многих «специалистов» это не останавливает. При таком правовом «нигилизме» страдает в первую очередь клиент, падает качество оказания услуг.

Единственно верным ходом для сохранения репутации профессии и оказания квалифицированных услуг становится объединение агентств недвижимости в профессиональные объединения, поскольку, когда на правовом поле исчезают правила «игры», профессиональным участникам остается одно - самоорганизовываться. Статья 121 Гражданского кодекса РФ гласит, что коммерческие организации могут создавать объединения с целью координации предпринимательской деятельности [4]. Основная идея саморегулируемой организации (СРО) — переложить контрольные и надзорные функции за деятельностью субъектов в определенной сфере с государства на самих участников рынка [5]. При этом с государства снимаются избыточные функции и, как следствие, снижаются бюджетные расходы: фокус государственного надзора

смещается. В связи с внедрением института СРО постепенно будет отменяться лицензирование отдельных видов деятельности. Глобальная задача саморегулируемых организаций – становление цивилизованного рынка недвижимости, разработка кодекса риэлтора и, в большей степени, выработка общих правил этики участников рынка.

По идее, сертифицированные агентства недвижимости, вступившие в СРО получают доступ к единой базе данных, соглашаясь с установленными стандартами работы. Для клиентов членство агентства недвижимости в саморегулируемой организации означает выбор качественных услуг, оперативность рассмотрения претензий и разрешения споров и, пожалуй, самое главное — гарантия возмещения ущерба в случае несоответствующего оказания услуг. Минимализация возможных рисков и охрана интересов, как членов объединения, так и потребителей риэлторских услуг — в этом состоит практическая цель подобных организаций. Другим преимуществом является применение мер дисциплинарного воздействия по отношению к своим членам. То есть в случае некачественного оказания услуг потребитель обращается не к чиновникам отрасли (как было бы при законодательном регулировании), а напрямую в профессиональную ассоциацию, где его претензия будет рассмотрена в кратчайшие сроки и, скорее всего, удовлетворена, а виновные — наказаны. Таким же образом разрешаются споры и среди членов СРО. На современном этапе СРО — это своего рода «народная дружина».

Безусловным преимуществом обязательного саморегулирования профессиональной деятельности является тот факт, что с рынка исчезнут агентства, предоставляющие некачественные услуги, основным маркетинговым инструментом которых является демпинг цен на услуги. Но любая глобализация подразумевает тенденцию к снижению общих издержек на уровне гигантских систем. То есть все должны работать по «единым» правилам и с наименьшими затратами.

В Российской Федерации в настоящее время существуют разные объединения риэлторов – ассоциации, гильдии, союзы, палаты. Они образованы как на федеральном, так и на местном уровне. Нередко в регионе существует несколько разных объединений. Документами, регулирующими деятельность риэлторов и их взаимоотношения, являются стандарты, принятые во всех риэлторских объединениях.

Цивилизованный рынок отличает наличие единой риэлторской сети, все члены которой придерживаются разработанного кодекса профессиональной этики. Репутация риэлторов зависит от их поведения на рынке.

Регулирование профессиональных взаимоотношений риэлторов включает в себя сотрудничество с государственными учреждениями, различные механизмы разрешения конфликтов и разногласий между фирмами, организацию общения специалистов и обмена опытом, установление правил и стандартов работы между агентами и фирмами. Для этого создаются специальные комитеты и комиссии по профессиональной этике. Защита прав потребителей также относится к сфере их деятельности.

Для защиты профессиональных интересов риэлторов, повышения их профессионального уровня и качества предоставляемых ими услуг риэлторы могут учреждать общественные профессиональные организации. Главной общественной организацией российских риэлторов является Российская Гильдия Риэлторов (РГР), о которой было упомянуто в начале.

Идея ее образования возникла в 1992 году. Инициаторами создания РГР стало не государство, а сами риэлторы. Причиной стала необходимость в определении правил работы на рынке недвижимости, и специалисты были заинтересованы в соответствии правил их потребностям.

За прошедшее время РГР стала крупнейшей российской некоммерческой организацией, которая объединяет примерно 1500 компаний, включая 50 региональных ассоциаций. Главной задачей РГР является развитие в РФ цивилизованного рынка недвижимости. Достичь этого организация стремится путем участия в разработке законов, регулирующих рынок недвижимости.

В настоящее время РГР является саморегулируемой организацией профессионалов российского рынка недвижимости. Организация создает условия для профессиональной деятельности участников данного рынка, обеспечивает соблюдение принятых на данный момент стандартов профессиональной деятельности риэлторов (членов РГР), устанавливает правила и стандарты проведения операций с объектами недвижимого имущества, защищает интересы владельцев недвижимости и потребителей услуг риэлторов

РГР стремится быть максимально открытой для своих участников – профессионалов, работающих на рынке недвижимости. Поэтому решения принимаются коллегиально при активном взаимодействии с органами исполнительной и законодательной власти. РГР стремится развивать российский рынок недвижимости и оказывать всестороннюю поддержку членам организации.

Члены РГР в своей работе обязаны руководствоваться принятыми профессиональными стандартами и Кодексом этики. Для членов РГР создан комплекс информационных ресурсов,

главным является Федеральный Реестр аттестованных специалистов по недвижимости РГР – агентов и брокеров.

Однако функционирование СРО относится к общественному регулированию риэлторской деятельности, и не решает главной проблемы этой области – отсутствие государственного законодательного регулирования, т.е. Закона о риэлторской деятельности.

В настоящий момент такого закона не существует. Его проект был выложен на сайте Российской Гильдии Риэлторов еще в 2011 году для обсуждения. Принятие этого закона позволит установить единые нормы регулирования деятельности риэлторов на всей территории РФ и обеспечит дальнейшее развитие рынка риэлторских услуг в стране.

Необходимо отметить, что многие вопросы регулирования риэлторской деятельности, можно регламентировать с помощью положений Федерального закона от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях». Согласно указанного нормативного акта субъекты предпринимательской или профессиональной деятельности имеют право на объединение в некоммерческие организации, основная их задача – разрабатывать и внедрять профессиональные стандарты, создавать финансовые гарантии для потребителей [6].

Большая часть услуг, оказываемых риэлторами, имеет особое значение, поскольку связана с переходом прав на недвижимое имущество. При заключении сделок с недвижимостью встречаются мошенничество и обман, поэтому в закон необходимо включить нормы по защите прав потребителей риэлторских услуг. Вместе с тем закон должен учитывать требования риэлторов, большинство которых связано с их взаимоотношениями с различными государственными организациями и органами исполнительной власти.

Для осуществления своей деятельности риэлторы нуждаются в точной информации об объектах недвижимого имущества и их владельцах. Данные сведения предоставляются различными должностными лицами по запросам. Поэтому закон должен включать нормы, обеспечивающие информационное взаимодействие риэлторов с местными органами управления. Владение полной и максимально точной информацией о недвижимом имуществе, его владельцах и правах третьих лиц на данные объекты способствует развитию риэлторской деятельности и защите прав и интересов потребителей.

Принятие такого закона должно способствовать созданию единого подхода к ее законодательному регулированию на всей территории страны, сделать управление объектами недвижимости более эффективным, сбалансировать развитие первичного и вторичного рынков недвижимости и обеспечить оптимальное взаимодействие всех его профессиональных участников.

Национальным стандартом риэлторской деятельности в настоящее время является стандарт системы добровольной сертификации РОСС RU №И046.04 РН00.

В представленном проекте закона определены понятия риэлтора, риэлторской деятельности, риэлторских услуг, перечислены обязательные требования к субъектам риэлторской деятельности, к заключаемым договорам. Также указаны права и обязанности риэлтора, его ответственность, описан порядок регулирования риэлторской деятельности государством и саморегулируемыми объединениями риэлторов.

Необходимость принятия закона признается всеми участниками российского рынка недвижимости. Однако многие считают, что закон о деятельности риэлторов должен быть усовершенствован. В предложенном проекте, по мнению некоторых специалистов, слишком большими правами наделяются саморегулируемые общественные организации, что ущемляет права риэлторов – физических лиц и противоречит Конституции РФ.

Кроме того, возврат лицензирования и платы за лицензию приведет к росту цен на услуги риэлторов, что вызовет недовольство потребителей (в настоящее время деятельность риэлтора в лицензировании не нуждается). Впрочем, другие специалисты считают возврат лицензирования деятельности риэлторов необходимостью [7].

Таким образом, в предложенном проекте можно выделить как положительные, так и отрицательные моменты. К положительным сторонам можно отнести:

- выработку единых стандартов деятельности риэлторов;
- повышение качества услуг, предоставляемых риэлторами;
- обязательное обучение риэлторов и, соответственно, повышение их профессионального уровня;
- доступность для риэлторов информации от разных органов и структур и, как следствие, лучшую защиту интересов клиентов.

К отрицательным сторонам относят:

- возможное сокращение числа агентств и их укрупнение;
- повышение цен на услуги риэлторов;
- возвращение к системе взносов и поборов, что может привести к коррупции;

- слабую защиту интересов частных риэлторов;
- отсутствие четкого определения стандартов саморегулируемых организаций риэлторов, в том числе и РГР.

Поэтому, по мнению большинства специалистов, проект закона о деятельности риэлторов должен быть существенно доработан. В силу этого попытки принятия закона «О риэлторской деятельности в Российской Федерации» привели к тому, что данный законопроект был отклонен.

С тех пор обсуждение о необходимости принятия Закона РФ, регулирующего деятельность риэлторов в России, с разной периодичностью велось как на многочисленных риэлторских конгрессах, так и муссировалось в СМИ. У этого до сих пор неизданного Закона есть как противники, так и сторонники.

В итоге длительных дискуссий, сторонников введения данного закона стало гораздо больше противников, поэтому в 2016 году депутаты шестого созыва Государственной думы России от «Справедливой России» внесли на рассмотрение проект Федерального закона РФ «О посреднической (агентской) деятельности на рынке сделок с недвижимостью», который является существенно доработанным документом, по сравнению с первым законопроектом. Однако и в этом виде законопроект не удовлетворил ни правительство, ни самих риэлторов. Правительству осталось недовольно необходимостью обязательного саморегулирования риэлторской деятельности, а также дублирование отдельных положений других федеральных законов. По мнению риэлторов, законопроект выглядит сырым и не в полной мере соответствует теперешнему положению вещей на современном рынке недвижимости. Как бы то ни было, данный законопроект так и не был принят и остался в стадии доработки, так что проблема отсутствия государственного законодательного регулирования риэлторской деятельности остается актуальной и по сей день.

Несомненно, было бы неверным говорить о полном отсутствии регулирования риэлторской деятельности. В регламентировании риэлторской деятельности мог бы быть полезен опыт правового регулирования аудиторской, туристической, адвокатской и других видов деятельности по выполнению обязательств по оказанию услуг [8].

Отсутствие федерального закона по регулированию деятельности риэлторов усложняет ее осуществление и создает определенные проблемы, как для риэлторов, так и для их клиентов. Поэтому в настоящий момент принятие закона является основной задачей законодателей в данной сфере правовых отношений.

### Список литературы

- [1] Кондратьева А.А., Иваненкова Е.Д. Сертификация риэлторской деятельности как фактор развития рынка риэлторских услуг // *Фундаментальные исследования*. - № 7. - 2017. - С.146-150.
- [2] Лаврентьев Э.Э. Проблема отсутствия лицензирования риэлторских агентств // *Современные научные исследования и инновации*. - № 1(57). - 2016. - С.557-558.
- [3] Смирнова Ю.О., Корнева И.И. Перспективы и проблемы развития риэлторской деятельности в современных рыночных условиях // *Аллея науки*. - № 7. - 2017. - С.308-313.
- [4] Шабалин В.Г., Хромов А.А. Сделки с недвижимостью. Учебник риэлтора. Ч.1. - М.: Омега-Л, 2016. - 608 с.
- [5] Шустина А.А., Учинина Т.В. Особенности риэлторской деятельности в г. Пензе // *Современные проблемы науки и образования*. - 2014. - № 5.
- [6] Пугачева Е.В., Цокур Е.Ф. Риэлторская деятельность как вид предпринимательской деятельности: проблемы гражданско-правового регулирования // *Известия Юго-Западного государственного университета*. - № 2(19). - 2016. - С.82-88.
- [7] Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая, третья и четвертая: офиц. текст. - М.: Свет, 2018. - 640 с.
- [8] Васильева С. Я., Нечаева Л. В. Некоторые проблемы правового регулирования риэлторской деятельности в России // *Территория науки*. - № 1. - 2014. - С. 133-137.

## HISTORICAL AND LEGAL REGULATION OF REALTOR SERVICES

V. Yakimova

*Keywords: real estate activity, realtor, market of real estate services, real estate agencies*

*The article deals with the historical and legal regulation of real estate services. It is concluded that the problem of the absence of state legislative regulation of real estate activity remains relevant to this day.*